

**RAPPORT N° 2024/2-22
au Conseil de la Communauté
en séance du jeudi 28 mars 2024**

OBJET

**GARANTIE D'EMPRUNT DONNEE A LA SEDRE PAR LA CINOR POUR L'OPERATION DE
REHABILITATION « TOUCOULEUR » DE 75 LLS SUR LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

ORIENTATION N° 2 : FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

AXE 1 : FAVORISER UN AMÉNAGEMENT CIRCULAIRE

Engagement 2 : S'impliquer dans une politique d'habitat adaptée et solidaire

Par délibération en date du 8 avril 2022 (Délibération n°2022 / 2 - 19), le conseil communautaire a déclaré d'intérêt communautaire la mise en œuvre de garanties de prêts nécessaires aux autres opérations de réhabilitation de logements sociaux. Par conséquent, il a inscrit dans le cadre d'intervention du PLH de la CINOR la mesure n°8 : « Garantir les emprunts des opérations de réhabilitation des logements sociaux ».

C'est dans ce cadre que la CINOR peut intervenir jusqu'à 100% en garantie des emprunts accordés par la Caisse des Dépôts et Consignations mobilisés pour les opérations de réhabilitation de logements sociaux, les communes intervenant sur les programmes de Logements Locatifs Sociaux (LLTS, LLS, PLS).

En contrepartie de leur garantie, la CINOR obtient un quota de 20% de logements au sein de chaque programme. La gestion de l'ensemble des quotas associés à une intervention de la CINOR sur une opération de réhabilitation est déléguée à la commune où se situe le programme.

Concernant le logement aidé, le protocole des garanties d'emprunts pour le logement social a été renouvelé en 2022. La CINOR garantit les emprunts des opérations de réhabilitations des logements sociaux.

Programme de l'opération de réhabilitation « TOUCOULEUR »

La SEDRE souhaite réhabiliter une opération de son patrimoine de 75 Logements de type LLS située à proximité de la Clinique de Sainte-Clotilde à la rue Léo Lagrange.

L'opération livrée en 1993 se compose d'un groupe d'immeuble de trois bâtiments

Le programme de réhabilitation vise à maintenir l'attractivité de l'opération en s'appuyant sur trois axes principaux : la résidentialisation, l'amélioration du cadre de vie et la maîtrise de l'énergie.

Les travaux portent sur la réfection totale des salles de bains et cuisines (étanchéité, plomberie...etc), le remplacement partiel des menuiseries extérieures et portes palières, la mise en place d'un réseau d'eau chaude solaire. Les travaux portent également sur les parties communes avec le ravalement de façades et la réfection des étanchéités de toitures, celle de l'éclairage et de la peinture.

Les logements sont répartis de la manière suivante : 14 T2, 22 T3, 32 T4 et 7 T5.

L'assiette foncière du terrain concerne les parcelles HK 113 et HK 73. La surface habitable est de 5 575 m².

Les travaux se feront sur site occupé. Ils sont prévus avec un démarrage au quatrième trimestre 2024 et une fin de travaux prévue au 3^{ème} trimestre 2026.

Le loyer chargé pratiqué passe de 4,98 € à 5,23 € / m² en moyenne (prise en compte de l'indice référence de loyer). Les charges restent inchangées.

Le plan de financement

Le coût de réhabilitation est de 2 807 000 € TTC dont 2 631 616 € travaux et 175 384 € honoraires.

Les travaux sont financés par la LBU (656 250 €), le Feder (90 000 €), des fonds propres (318 200 €), et le prêt de la Caisse de Dépôts et Consignations de 1 742 550 €.

A titre indicatif, le coût de la réhabilitation rapporté au logement est de 37 427 € par logement.

Le contrat de la Caisse des dépôts et Consignations n°154 320 est composée d'une ligne de prêts.

Concernant cette ligne de prêt PAM (5569950) contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) le montant est de 1 742 550 € ; la durée d'amortissement du prêt est de 25 ans pour un taux effectif global de 3,6 % avec une période de préfinancement de 24 mois ;

La garantie à couvrir pour la CINOR s'élève à hauteur de 100% du prêt délivré par la Caisse des Dépôts et Consignations, soit 1 742 550 € sur le prêt n° 154 320.

Par conséquent, je vous demande :

- D'accorder la garantie de la CINOR à la SEDRE à hauteur de 100% pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 1 742 550 € souscrit par l'Emprunteur auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de Prêt N°154 320, constitué d'une ligne de Prêt. Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.
- La garantie est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la CINOR est accordée pour la durée totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, la CINOR s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

- De vous engager pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de ce prêt,
- De m'autoriser à signer les actes y afférents,

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président,
Maurice GIRONCEL



**DELIBERATION N° 2024/2-22
du Conseil de la Communauté
en séance du 28 mars 2024**

OBJET

**GARANTIE D'EMPRUNT DONNEE A LA SEDRE PAR LA CINOR POUR L'OPERATION DE
REHABILITATION « TOUCOULEUR » DE 75 LLS SUR LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

LE CONSEIL DE LA COMMUNAUTE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 1320/SG/DRCT/3 en date du 20 juin 1997 fixant le périmètre du projet de Communauté comprenant les Communes de Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 2686/SG/DRCT/3 en date du 22 octobre 1997 créant la Communauté de Communes CINOR ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 4462/SG/DRCT/3 en date du 28 décembre 2000 transformant la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR) en Communauté d'Agglomération ;

Vu les articles L 5111-4 et L 5216-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'article 2305 du Code civil ;

Vu le Contrat de Prêt N° 154 320 en annexe signé entre la SOCIETE D'EQUIPEMENT DU DEPARTEMENT DE LA REUNION (SEDRE), ci-après l'emprunteur, et la Caisse des dépôts et consignations ;

Sur l'avis des Commissions ;

Sur le RAPPORT n°2024/2-22 du Président ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

ARTICLE 1 :

L'assemblée délibérante de CA INTERCOMMUNALE DU NORD DE LA REUNION (CINOR) accorde sa garantie à hauteur de 100,00 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 1742550,00 euros souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de prêt N° 154320 constitué de 1 Ligne(s) du Prêt.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 1742550,00 euros augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de Prêt.

Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

ARTICLE 2 :

La garantie est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

ARTICLE 3 :

Le conseil s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de ce prêt.

ARTICLE 4 :

Autorise le Président à signer tous les actes y afférents.

Nombre de votants : 43 (dont 6 procurations)

Suffrages exprimés : 43

Vote pour : 43

Vote contre : 00

Abstention : 00

Ne prend pas part au vote et aux débats : Marie-Line SOUBADOU

Pour extrait certifié conforme
Fait à Sainte Clotilde

08 AVR 2024

Le Président,
Maurice GIRONCEL





SECRETARIAT DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE

AVIS DES COMMISSIONS

RAPPORT N°2024/AME/2-22

Garantie d'emprunt donnée à la SEDRE par la CINOR pour l'opération de réhabilitation « TOUCOULEUR » de 75 LLS sur la commune de Saint-Denis

COMMISSION ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET MOBILITES

La Commission émet un avis favorable à la condition de préserver l'intérêt des locataires et souhaite vérifier que l'aspect développement durable soit traité (**Monsieur Erick FONTAINE et Madame Marie-Line SOUBADOU s'abstiennent**).

COMMISSION ADMINISTRATION GENERALE ET FINANCES

La Commission émet un avis favorable sans observation particulière.